PARIS-SACLAY

Habiter le campus

Référentiel pour le logement des étudiants

Ce référentiel est composé de préconisations programmatiques et de « quatre concepts de l'habitat des étudiants ».

Préambule

Les enjeux liés au logement des étudiants ont conduit l'Établissement public d'aménagement (EPA) Paris-Saclay à définir des conditions visant à garantir l'émergence de programmes de logements qualitatifs, adaptés au territoire, proposant des modes d'habiter confortables et innovants, notamment en matière de colocation, dans des conditions de prix et de montages cohérents avec le contexte territorial du plateau de Saclay.



Un socle commun de préconisations programmatiques

Ainsi, en 2012, l'EPA Paris-Saclay a mené une étude globale sur la programmation de l'habitat « étudiant » sur le plateau de Saclay. Dans la perspective des consultations d'opérateurs/investisseurs et gestionnaires à venir, l'EPA a élaboré une charte pour le logement des étudiants intitulée « Habiter le campus ». Cette charte consiste à définir des objectifs et des minimas qualitatifs à prendre en compte. Elle a été jointe aux cahiers des charges de ces consultations ou annexée aux cahiers des charges de cessions de terrains (CCCT) lors des opérations de gré à gré.

Cette charte devient un élément du référentiel. Elle présente quatre concepts de l'habitat des étudiants correspondant à quatre principaux profils d'étudiants identifiés.

En 2021, l'EPA Paris-Saclay a procédé à la réalisation d'une étude de retour d'expérience concernant la vie au sein des résidences pour étudiants à l'échelle du Campus Paris-Saclay, en lien avec la Charte « Habiter le Campus ».

L'étude a porté sur les résidences, en financement social et libre, des quartiers de Moulon et de l'Ecole polytechnique. Elle concerne les résidences réalisées, mises en service entre 2017 et 2019, en cours de travaux ainsi que les résidences attribuées à date.

Cette démarche apporte un éclairage sur les situations vécues par les premiers étudiants hébergés et permet ainsi de connaitre leurs attentes. Alors que près de 70% des lits étudiants prévus à l'échelle du sud-plateau ont déjà été livrés, un enseignement est à considérer pour les futures programmations.

Les résultats de cette étude, disponibles en annexe, portant sur les conditions de vie et les besoins en logements des étudiants du Sud-Plateau sont issus notamment d'une enquête directe réalisée auprès d'environ 600 étudiants du Campus Paris-Saclay au 1er semestre 2021.

Avec un point de vigilance toutefois : la période de réalisation de cette étude, menée entre 2020 et la fin du 1er semestre 2021 dans un contexte encore marqué par la crise sanitaire, n'a pas forcément pu proposer des retours complets concernant l'appropriation de certains espaces serviciels et communs au sein des résidences.

Ces données constituent un « socle commun de préconisations programmatiques » à prendre en compte dans la mesure du possible dans l'élaboration des programmations futures de résidences étudiantes.

Retour d'expérience

Préconisations programmatiques

Les thématiques abordées dans le cadre du retour d'expérience portent principalement sur la programmation des résidences, les logements et les espaces communs, intérieurs et extérieurs.

Ainsi, il est recommandé de privilégier ce qui suit :

1. La programmation des résidences

- **Pour les typologies :**
  - Un cœur d'offre principalement de T1 et, dans une moindre mesure, de T1 bis selon une répartition harmonieuse de ces deux typologies, qu'il conviendra d'adapter aux besoins constatés du moment (offre disponible, à venir, demande exprimée, profils des demandeurs, niveaux de ressources…) ;
  - En cas de colocations, une part limitée à +/- 25% de lits afin de mieux en assurer la location (au-delà il est constaté une certaine difficulté à louer et il peut s'agir d'un choix par défaut, particulièrement la première année d'études supérieures) ; une justification sera attendue pour les cas particuliers présentant une augmentation très significative de cette part, l'EPA Paris-Saclay émettra un avis sur la proposition.

- **Pour les superficies minimales par logement et par typologie :**

Il apparait important de prévoir, au sein des logements, des espaces de nuit, de travail, cuisine et salle de bains, permettant un confort d'usage minimal pour chacune de ces fonctions ; à cet effet, il est préconisé :

  - Une superficie de 18m² pour les T1,
  - Une superficie de 25m² pour les T1bis (vs 24m² dans modèles d'habitat des étudiants).

- **Pour les colocations :**
  - Une superficie minimale de 9m² par chambre (comprenant un poste de travail) avec, de préférence, des tailles de chambres identiques ;
  - A minima, sur la base de deux personnes, un WC séparé, une salle de bains et un lavabo (l'évaluation détaillée de l'enquête présente un niveau de satisfaction élevé) ;
  - La superficie du couple séjour/cuisine devra a minima être de 27m² pour les T3, 29m² pour les T4 pièces et 31m² pour les T5 pièces et au-delà ;
  - la conception des espaces dédiés à la vie commune, conditionnée par l'agencement du mobilier, doit répondre aux différentes fonctions nécessaires : prendre les repas, se détendre, échanger, voire travailler ensemble, etc. Ces espaces ne doivent pas uniquement distribuer les chambres.

- **Pour les espaces dédiés aux services mutualisés :**

Les espaces communs a vocation de services ont un taux de fréquentation important, notamment les espaces de travail et de détente/loisir, dès lors qu'ils sont bien identifiés comme tels par les étudiants ; afin de tenir compte de ces besoins, dans la programmation, il est attendu :

  - À minima 5% de la surface de plancher d'espaces communs à vocation de services, comprenant au moins une laverie, un espace cafétéria et au moins un autre espace dont la fonction sera à définir (espace de travail, salon, salle de sports…) notamment selon le contexte local (offre déjà proposée à proximité). Une justification sera attendue en cas de diminution ou d'augmentation très significative de cette part ;



- Tout stationnement deux roues doit présenter des dispositifs pour garantir la sécurité de ces derniers (25 juin 2022, décret 2022-930 qui modifie l'article R.113-16), il doit être a minima couvert et à proximité immédiate de l'entrée de la résidence, de plain-pied et directement accessible à couvert ;
- Au-delà des stationnements deux-roues règlementairement exigibles, réalisés a minima, un dimensionnement plus important des locaux à rez-de-chaussée est encouragé ainsi que dans les espaces extérieurs, de manière à limiter voire éviter le stationnement vélo en sous-sol, peu pratique et peu sûr. Cela permet de proposer une offre suffisante répondant à la variété des pratiques et usages (résidents, usagers quotidiens ou occasionnels, invités, etc.).

• **Pour les espaces extérieurs communs couverts :**

- Un minimum de 5% d'espaces extérieurs communs couverts par rapport à la surface utile développée ; toute dérogation devra être justifiée et compensée par des dispositifs spatiaux apportant le même niveau de confort (terrasse, espace de jeux…).

5% a minima

de la surface de plancher des opérations devront être dédiés à des espaces communs à vocation de services (laverie, espace cafétéria…).

2. Les logements

- **Concernant la spatialisation des logements :**
  - Concevoir des logements en RDC garantissant le respect de l'intimité et du confort de vie des occupants notamment dans le cas d'une programmation de logements sur rue, à travers une mise à distance horizontale ou verticale des logements. Sans disposition particulière, les logements en RDC ne seront pas admis ;
  - Veiller particulièrement à l'efficacité de tout dispositif garantissant le confort thermique, acoustique et visuel, notamment concernant les protections solaires d'été.
- **Concernant le mobilier :**
  - Mener une réflexion spécifique sur le mobilier dès la phase conception des logements afin de garantir une qualité d'usage optimal (compatibilité entre le plan des chambres et le mobilier proposé, optimisation de l'intégration du mobilier aux espaces de vie, rangements diversifiés selon les fonctions...), en cas de mobilier sur-mesure, privilégier des rangements intégrés permettant d'optimiser l'espace (tiroirs sous les lits, sous les tables, meubles gigognes, etc.), un plan type des chambres meublées sera exigé ;
  - En phase d'offre, dans la mesure où le gestionnaire est identifié et qu'il dispose de plans types des logements, ceux-ci devront être transmis ;
  - Proposer systématiquement un bureau (équipé en connexions) et une table dans les chambres individuelles afin d'éviter de déplacer les affaires de travail lors des repas ;
  - Adapter systématiquement le mobilier dans les logements PMR (placards et penderies facilement accessibles, micro-ondes à hauteur de plan de travail...).

3. Les espaces communs

- **Dans les parties communes et distributions :**
  - Éviter les espaces communs 100% polyvalents afin de garantir une stabilité dans les usages par grandes vocations et « ambiances recherchées » (échange/convivialité, travail, sport...) ;
  - Prévoir des systèmes d'occultation des baies efficaces afin de garantir le confort thermique notamment dans les espaces largement vitrés ; que dans le cas des locaux à RDC pourvus de grandes baies ceux-ci soient climatisés ou pourvus de pare-soleil ;
  - Afin de garantir l'accessibilité des terrasses communes en toiture dans des conditions satisfaisantes de sécurité, il s'agira de proposer des dispositifs répondant aux risques particuliers des fêtes des étudiants, ainsi qu'une solution de contrôle d'accès ;

- Privilégier des matériels pérennes, pour exemple particulier les ascenseurs, de type anti-vandale, dont l'éventuel surcoût d'investissement par rapport à un ascenseur classique sera amorti par un coût de gestion moins important ;
- Être particulièrement attentif au type de mobilier, robuste et lourd afin d'éviter leur déplacement dans les chambres ou espaces de circulation, aux revêtements de sols facilitant leur entretien et amortissant les bruits.

- **Les espaces extérieurs :**
  - Leur configuration selon l'orientation, la morphologie du bâtiment et les masques, devra garantir un ensoleillement minimum par jour, également offrir aux périodes chaudes un rafraichissement nécessaire à leur confort.

Afin de garantir la pérennité de ces espaces, Il est ici rappelé la demande, dans les consultations de MOE, de prendre en compte de manière anticipée les éventuels usages et les pratiques de gestion , d'intégrer les compétence de paysagiste et qu'au stade des offres, les opérateurs doivent préciser, dans la notice paysagère, le mode de gestion et d'entretien prévu pour les espaces extérieurs privés de la résidence.





Quatre concepts d'habitat étudiant

L'étudiant pluriel

Si la diversité des situations, des profils et des attentes ont conduit certains universitaires * a avancer l'idée que « le logement étudiant n'existe pas », l'étudiant, lui existe bel et bien, et pourrait reprendre à son compte cette assertion un peu provocatrice, au second degré, pour désigner la pénurie de logements adaptés à ses ressources et à son mode de vie, à laquelle il est fréquemment confronté, au niveau national.

Ce constat n'ignore pas les importants programmes de construction engagés dans les deux dernières décennies, mais force est de constater que les structures de financement ou les dispositifs d'incitation fiscaux ont progressivement modelé des types de résidences , des logements ou des services, parfois en décalage avec les attentes ou les besoins de leurs utilisateurs.

Le nombre d'étudiants a été multiplié par 8 dans les trente dernières années. L'augmentation des effectifs étudiants a ainsi coïncidé avec une importante diversification des profils.



K-Architectes

* Sophie Nemoz







Unique et multiple

Relativement homogène dans sa tranche d'age, et son statut, l'étudiant est aujourd'hui multiple et se différencie par ses origines nationales, familiales et sociales, ses ressources, et sa position dans le parcours résidentiel.

D'une façon générale, il a un peu "vieilli", est originaire de différentes régions ou pays, et l'étudiant de première année, nouvel arrivant toujours rattaché à la cellule familiale, côtoie l'étudiant qui vient de l'étranger pour passer sa troisième année d'études, l'étudiant de mastère ou doctorant, plus autonome et parfois en couple ou déjà parent, ou l'étudiant boursier pour qui il n'y a pas de petites économies.

Les façons d'habiter se ramifient en conséquence, et ces nouveaux types d'étudiants sont à la recherche, tour à tour, de cellules autosuffisantes, confortables, facile d'utilisation et au coût modéré, mais aussi de colocations en logement banalisé avec salle de bains et cuisine mutualisées, ou de chambres en résidence mélangeant ou non les populations, ouvertes sur des lieux collectifs, favorisant la socialisation et le vivre ensemble tant vanté.

Cette demande multiforme croise les canaux de financement (publics ou privés), les différents niveaux de prix et de loyers, les modes de fabrication et les réflexions sur l'évolutivité des bâtiments, de même que les exigences de localisation (urbaine, péri-urbaine), donnant naissance à une offre elle-même assez diversifiée.

Les temps de l'étudiant

SOCIABILITE
espaces collectifs, réception, amis famille, repas, musique, fête bruit

TRAVAIL
calme, silence, espace de travail, lumière, internet

REPOS
calme, silence, bien-être, confort mobilier

ENRACINEMENT ET APPROPRIATION DU LOGEMENT*			RECHERCHE DE PLAISIR ET INVESTISSEMENT STUDIEUX		
L'étudiant marmotte	**L'étudiant moineau**	**L'étudiant albatros**	**L'étudiant écureuil**	**L'étudiant chat**	**L'étudiant cigale**
Lieu transitoire utilisé pour le repos et l'étude, sans véritable appropriation	Construit petit à petit son apprentissage de la vie autonome à travers des expériences d'appropriation de l'espace	Peine à se stabiliser dans un logement	Investit fortement dans ses études, financièrement et en terme d'assiduité et de travail	Alterne plaisirs et renoncement lié aux études	Peu investi dans ses études
Effectue de fréquents retours vers son logement familial, autour duquel il continue de construire sa vie sociale	Investit matériellement et affectivement dans l'équipement de son logement, à forte valeur symbolique, et prend plaisir à y recevoir	Investit peu des espaces qu'il vit d'un point de vue strictement fonctionnel, comme des lieux de passage, transitoires	Développe un usage essentiellement utilitaire et studieux du logement, qui se doit d'être peu coûteux	A besoin d'un logement polyvalent, pour un usage diversifié	Profite de sa liberté récemment acquise et multiplie les sorties sans réellement investir son logement, si ce n'est dans sa dimension de sociabilité

* Schéma et dénomination empruntés à : Acte de l'Atelier "Mode de créer logements des jeunes" - PUCA 2009 - PUCA.

Typologies, mode d'emploi

La caractéristique générale des typologies proposées est de mettre en rapport le caractère plus ou moins collectif des typologies présentes dans les résidences et l'importance plus ou moins grande donnée, en miroir, aux espaces de convivialité et aux services partagés.

En tout état de cause, toutes les résidences disposent implicitement de locaux communs généreux, constituant, au delà des simples normes, les invariants qualitatifs de l'offre de logements pour étudiants sur le plateau de Saclay.

Pour ce faire, les projets s'inscriront avec anticipation dans la perspective des évolutions prévisibles en matière d'usages urbains : importance des modes de circulation doux (dimensions des locaux vélos, présences d'ateliers d'entretien), économies des ressources (laveries partagées, cuisines de préparation collectives) etc...

Quant aux typologies de logement et de résidences décrites dans la présente charte, elles doivent être

- utilisées comme référence typologique,
- respectées dans leurs minima qualitatifs,
- améliorées sans restriction sous réserve de respecter les objectifs proposés, **diversité, mixité, partage, et innovation**,

Elles constituent en cela des archétypes à faire évoluer, tout en sachant que ces "types" résultent d'un équilibre dosé entre les attentes respectives des étudiants et des établissements d'enseignement-recherche, le cadre des financements publics et les possibilités estimées du marché.

→ Type 1 : La maison partagée

Maisons de ville pour étudiants

Surface	Accessibilité PMR
175 m²	**OUI**

Typologie des logements	Vie sociale
Studette 18-20m²	Les essentiels
Colocation/unité de vie	**Lieux de sociabilité**
Colocation ++	Équipements mutualisés école
T1bis ou T2	Services urbains
Logement Familial	
Stationnement	

Économique et durable,
Économique, c'est pas cher en loyer et en charges,
Durable, c'est performant :
- Au plan économique, en relation avec la production et la formation des filières régionales
- Au plan environnemental, par leurs performances passives
- Au plan social, par l'économie de charges apportée, à terme, aux étudiants locataires

Un logement économique

Le principe de la colocation "nombreuse", inspirée de certains exemples étrangers, notamment, en fait une résidence de type familiale, assimilable à celle que les étudiants constituent de fait, en se partageant, le temps de leurs études, une grande maison individuelle avec des espaces partagés importants, une grande cuisine, une autonomie relative, et le sens du partage.

Elle mutualise la dépense d'installation sanitaires, de cuisine, de chauffage, et réduit le nombre de joints de plomberie à entretenir !

La faible hauteur de l'immeuble, la rentabilité interne des circulations et parties communes, en font un modèle économique à construire, et donc à louer.

Un logement durable

Pour ce type de résidence, la faible hauteur de ces immeubles, l'accessibilité aisée des chantiers, l'abondance et la qualité technique de la région capitale, permettent de développer, en l'état de la réglementation, du marché, et des techniques, des modes constructifs intégrant plusieurs dimensions du développement durable : social, environnemental et économique.

Afin de permettre aux étudiants de profiter des avantages liés à ce type particulier d'habitat, les logements bénéficieront de prolongements généreux vers l'extérieur : terrasses, jardins...

Les coûts peuvent être amortis dans une perspective de gestion où les charges et le loyer forment un tout vis-à-vis de la solvabilité des étudiants.

Répondant ainsi à des objectifs environnementaux d'intérêt collectif, ce type de résidence procurera aux futurs occupants, un véritable avantage économique.

Ainsi le recours à des modes constructifs privilégiant des filières courtes, l'irrigation du tissu économique local, la formation des entreprises, et un traitement non polluant des déchets de chantier est vivement souhaité. (on peut évoquer : le bois, la terre cuite, les structures légères en acier, les filières sèches, etc...)

En termes d'évolutivité, la conception des "maisons de ville" évitera les structures internes contraignantes et leur réservera d'autres avenirs possibles : celui de revenir à une occupation purement familiale, éventuellement en étant divisible.

Taille

Maisons de ville groupées

Public

L'étudiant écureuil

Étudiants boursiers.
Étudiants étrangers à faible revenus.
La préoccupation économique prime.



Typologie des logements

Colocation
- colocation de 8 chambres : 175m²
- 3 salles d'eau et 3 WC séparés
- 1 buanderie

Stationnements
- intégré

Vie sociale

Lieux de sociabilité
- intégralement situés dans les logements
- présence de jardins / terrasses

- adapté pour une typologie d'individuel dense R+1/R+2

Financements

Social
- PLUS
- PLS

Privé
- LMNP
- défiscalisations
- investisseur institutionnel

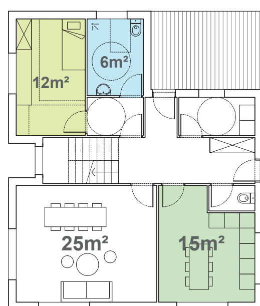
Gestion et services

Gestion
- gestionnaire unique, social ou privé

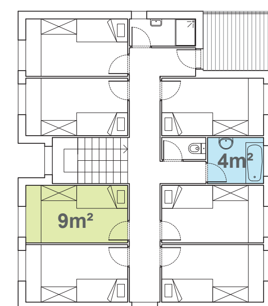
Mobilier
- Logements meublés et équipés

- Fluides inclus
- Présence du gestionnaire sur place

Exemple 1

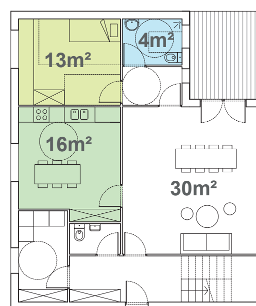


Rez-de-chaussée

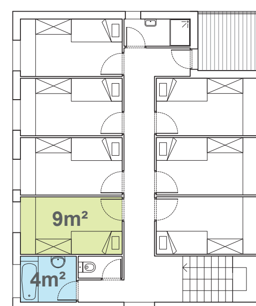


R+1

Exemple 2



Rez-de-chaussée



R+1

Ces plans sont purement indicatifs d'une composition fonctionnelle, et ne constituent en aucun cas des modèles - Les quantités et les surfaces sont données à titre d'exemple

Type 2 : La Ruche

150 Studios

Surface	Accessibilité PMR
18-24 m²	**OUI**

Typologie des logements	Vie sociale
Studette 18-20m²	Les essentiels
Colocation/unité de vie	Lieux de sociabilité
Colocation ++	Équipements mutualisés école
T1bis ou T2	Services urbains
Logement Familial	
Stationnement	

Efficace et "design"
L'efficacité, c'est la rentabilité interne du plan, et son accessibilité totale
Le **"design"**, c'est l'aménagement intérieur et l'innovation dans les mobiliers intégrés, (quantité, créativité, mobilité , polyvalence), la qualité des finitions sanitaires, et les prolongements extérieurs individuels.

Un logement efficace

L'unicité typologique de ces résidences autorise une recherche spécifique, développée au stade des études et des prototypes réels, pour validation..

La relative domination du marché du logement étudiant par ce type de résidence ne doit pas empêcher une recherche d'innovation sur les plans proposés. Au contraire, l'habitabilité des cellules logements autonomes, malgré leur taille réduite, devra être l'objectif primordial, et pousser les concepteurs à proposer des épaisseurs et des trames de bâtiment adaptées.
Une utilisation astucieuse des contraintes liées à l'accessibilité handicapée est souhaitée pour générer une qualité d'usage.

L'EPPS sera donc particulièrement attentive aux propositions qui optimiseront de façon sensible et innovante le plan des logements dans un juste équilibre entre économie et confort : augmentation de la surface habitable, épaisseur des bâtiments, mode de distribution, circulations verticales, organisation interne des sanitaires, cloisonnements et gaines cuisines individuelles (ou pas) etc…

Un logement "design"

La typologie de ces résidences autorise la mise au point d'aménagements reproductibles, dans une logique industrielle génératrice d'économies d'échelle, contrepartie utile face à la multiplication quantitative des équipements, pour chaque studio.

Et puisque la quantité d'espace n'est pas ici le premier "luxe", ce seront les prestations et la qualité des aménagements intérieurs et mobiliers qui caractériseront ces résidences fondées plutôt sur la répétition.

La conception des espaces sanitaires, et le niveau de finition et d'intégration des appareils et mobiliers seront des facteurs d'ergonomie et des sources d'économie de surface, comme l'ont bien compris les avionneurs et les marins.

De même le niveau d'équipement mobilier, la qualité et la modernité de son design, sa mobilité ou sa polyvalence seront de nature à qualifier et à distinguer ce qui ne l'est pas dans la typologie.

La vie commune se déroulant principalement hors des logements, la valeur ajoutée de ce type de résidence sera recherchée dans la présence généreuse d'espaces partagés à l'échelle de la résidence. Ces espaces représenteront 2 à 4% de la SHON et seront dédiés aux rencontres et aux activités des étudiants (salons d'étage, cuisine collective en plus des kitchenettes dans les studios, terrasses communes…).

et …durable

Les objectifs seront ceux décrits dans le cahier des charges général établi par l'EPPS.

Taille

120 à 150

studios par résidence

Public

L'étudiant marmotte albatros

Étudiants jeunes, première déco-habitation, retour fréquent chez les parents OU logement de courte durée à tous les stades de cursus.



Typologie des logements

T1 et T1bis

Stationnement
→ intégré

Vie sociale

Lieux de sociabilité généreux (la vie commune a lieu hors des logements)
2 à 4% de la SHON
→ espaces verts, jardins
→ circulations spacieuses
→ laverie
→ salle polyvalente...

Éventuellement équipements mutualisés entre Écoles

Financements

Social
→ PLUS
→ PLS

Privé
→ LMNP
→ défiscalisations
→ investisseur institutionnel

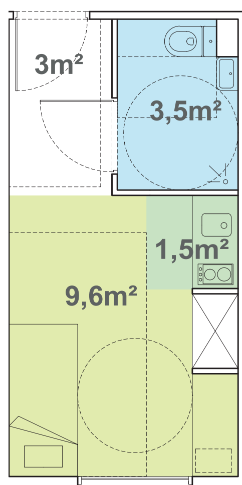
Gestion et services

Gestion
→ gestionnaire unique, social ou privé

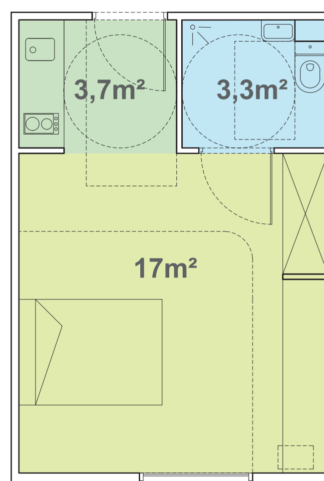
Mobilier
→ Logements meublés et équipés

→ Fluides inclus
→ Présence du gestionnaire sur place

T1



T1 Bis



Ces plans sont purement indicatifs d'une composition fonctionnelle, et ne constituent en aucun cas des modèles - Les quantités et les surfaces sont données à titre d'exemple

Type 3 : L'Auberge espagnole

Typologie des logements	Vie sociale
Studette 18-20m²	Les essentiels
Colocation/unité de vie	Lieux de sociabilité
Colocation ++	Équipements mutualisés école
T1bis ou T2	Services urbains
Logement Familial	
Sationnement	

Diverse et Généreuse

La **diversité** , c'est la multiplicité des types de logement ,

La **générosité**, c'est la diversité des espaces et des surfaces partagées au sein des logements

Des logements diversifiés

Ce type de résidence prend en compte, plus que d'autres, la diversité d'origine des étudiants, la diversité de leur parcours résidentiel, avec l'ambition de faire du logement un des lieux de métissage de la diversité scientifique et technique des Écoles et Universités présentes sur le site.

La vie sociale des étudiants trouve d'abord sa place dans les logements, et la résidence peut donc disposer d'espaces de convivialité limités aux locaux communs fonctionnels : laveries, locaux vélos, locaux d'ordures ménagères, salle de réunion commune, et espaces de rencontre extérieurs.

Des résidences généreuses

Outre des studios "traditionnels" de 18 à 20m², ce type de résidence associe des appartements de 4 à 8 chambres organisées autour du partage d'espaces de vie commune foisonnés.
Il doit en ressortir un espace habitable augmenté pour chaque étudiant, au-delà des surfaces unitaires habituelle des studios, lesquels font également partie de l'offre de ces résidences et de leur diversité.

L'absence de surfaces collectives importantes permet de renforcer la mixité induite par la typologie en intégrant des équipements collectifs, occupant notamment les RDC et leurs façades sur l'espace public.,

Des résidences urbaines

Imaginé comme un habitat urbain, ce type de résidence trouve sa place, plus particulièrement, près du centre des quartiers du Plateau, à proximité des services et commerces, et accepte une densité construite forte, excluant néanmoins les logements de rez-de-chaussée donnant sur les voies ou espaces publics..

et ...durables

Les objectifs seront ceux décrits dans le cahier des charges général établi par l'EPPS.

Taille

250 places
environ par résidence

Public

L'étudiant cigale

Étudiants de 20-22 ans, étudiants étrangers, fort attachement à la sociabilité.



Typologie des logements

Colocation ++
- appartements en colocation de 4 et 8 étudiants
- salon et cuisine partagés
- 2 salles d'eau et 2 WC séparés par colocation
- Studios

Stationnement
- intégré

Vie sociale

- La vie commune se fait essentiellement dans les logements

Lieux de sociabilité 1% de la SHON
- circulations spacieuses
- laverie...

Éventuellement équipements mutualisés entre Écoles

Financements

Social
- PLUS
- PLS

Privé
- LMNP
- défiscalisations
- investisseur institutionnel

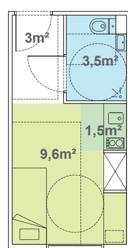
Gestion et services

Gestion
- gestionnaire unique, social ou privé

Mobilier
- Logements partiellement meublés et équipés

- Fluides inclus
- Présence du gestionnaire sur place

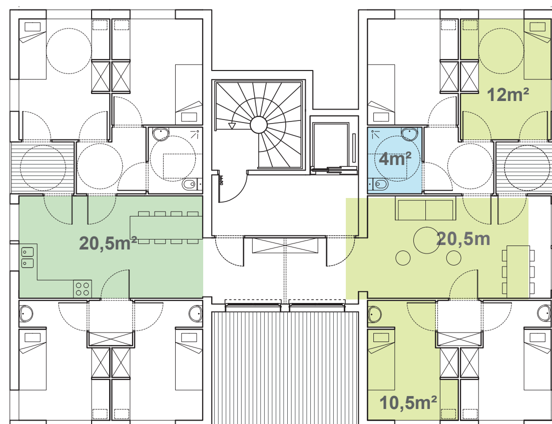
Studio (10 unités)



Coloc' à 4 (50 unités)



Coloc' à 8 (5 unités)



Ces plans sont purement indicatifs d'une composition fonctionnelle, et ne constituent en aucun cas des modèles - Les quantités et les surfaces sont données à titre d'exemple

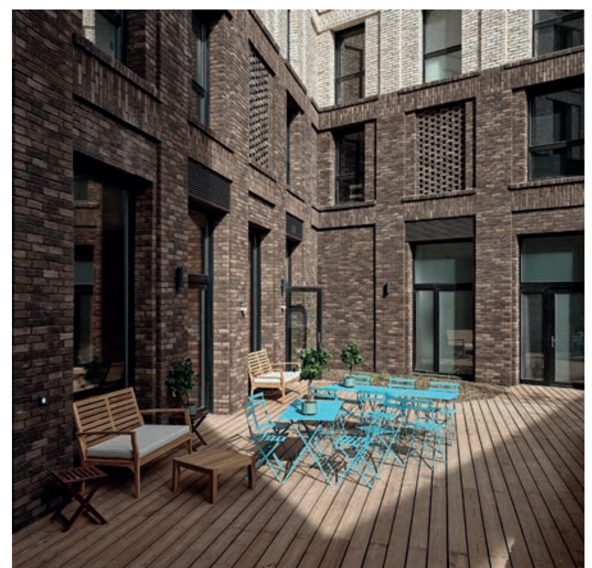
Résidences étudiantes réalisées à Paris-Saclay

Images de référence



Moulon, Les Muses, Résidence Serendicity - © Carlos Ayesta





Maison des ingénieurs agronomes à Palaiseau,
Quartier de l'École Polytechnique - © Guillaume Musseau

Type 4 : La Micro-Cité

Typologie des logements	Vie sociale
Studette 18-20m²	Les essentiels
Colocation/unité de vie	Lieux de sociabilité
Colocation ++	Équipements mutualisés école
T1bis ou T2	Services urbains
Logement Familial	
Stationnement	

Mixte, et très urbaine

La **mixité**, c'est la diversité des programmes associés en un même lieu, et l'importance des lieux de convivialité, intérieurs et extérieurs

L'**urbanité**, c'est l'échelle, la complexité et l'ouverture liée à des services urbains intégrés

Une échelle importante

La "**Microcité**", comme son nom l'indique, regroupe en son sein, simultanément, une multiplicité de fonctions urbaines : se loger, travailler, étudier, échanger, consommer etc...., lui conférant une échelle urbaine dense, mais aussi une fonction structurante, et partagée, voire ouverte sur la ville.

Des résidences mixtes et innovantes

La micro-cité peut associer des logements pour étudiants, du logement familial, des résidences services, des bureaux, des laboratoires, des commerces, des équipements de sport, des fonctions pédagogiques etc....dans le cadre d'un découpage en volume favorisant le partage des fonctions urbaines et des espaces extérieurs de convivialité ou d'agrément.

La mixité programmatique se double, dans la partie logement pour "étudiants", d'une diversité typologique qui complète celle du type "l'auberge espagnole", de façon plus déployée, et moins "colocative".
En revanche, des formes innovantes d'organisation de la vie collective sont attendues : cuisines partagées, salons d'étage, lieux d'études répartis.

Le partage des services et des lieux est affirmé avec des espaces dédiés correspondant à un ratio de 4% minimum de la surface de planchers, pour permettre le développement d'une vie collective nourrie, marqueur de la synergie scientifique et pédagogique que porte en lui le projet de Paris Saclay

Des résidences structurantes

Traversante ou semi publique, ces résidences sont fortement intégrées dans les parcours urbains, "traboules" et autres raccourcis que suscite l'usage. Leur échelle et les flux qu'elles génèrent irriguent leur quartier d'implantation, plutôt central.

Leurs espaces intérieurs sont très végétalisés et en continuité avec le parc campus.
Leur architecture dépasse leur composante domestique, marque leur fonction structurante, et valorise leur part "publique".

A l'opposé, leur capacité à intégrer une large multiplicité fonctionnelle leur donne une capacité d' autonomie qui peut aussi permettre une localisation plus isolée, qui influera sur la nature et la mixité des programmes, outre l'offre de stationnement l'accompagnant.

et ...durables

Les objectifs seront ceux décrits dans le cahier des charges général établi par l'EPPS

Taille

350 places

Public

Différents publics mélangés à travers des types de résidences variées.

Présence de fonctions urbaines et universitaires affirmées



Typologie des logements

Grande diversité de types de logements :
- T1 et T1bis
- T2
- T5

Stationnement
- intégré

Vie sociale

Espaces de sociabilité généreux
- **4% de la SHON**

Équipements mutualisés
- locaux associatifs ou sportifs

Services urbains
- commerces

Financements

Social
- PLUS
- PLS

Privé
- LMNP
- défiscalisations
- investisseur institutionnel

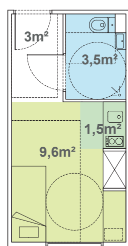
Gestion et services

Gestion
- gestionnaire unique ou mixité de gestionnaires, sociaux ou privés

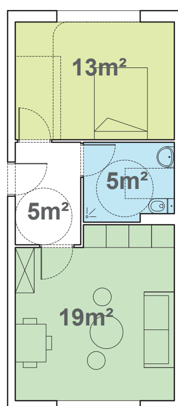
Mobilier
- logements meublés et équipés

- Fluides inclus

Studio (70 unités)



T2 (30 unités)



Coloc' à 4 (50 unités)



Ces plans sont purement indicatifs d'une composition fonctionnelle, et ne constituent en aucun cas des modèles - Les quantités et les surfaces sont données à titre d'exemple

Résidences étudiantes réalisées à Paris-Saclay

Images de référence



Moulon, Résidence George Sand - © Carlos Ayesta



Moulon, Résidence Eileen-Gray - © Carlos Ayesta



Maison des ingénieurs agronomes à Palaiseau,
Quartier de l'Ecole Polytechnique - © Guillaume Musseau



Résidence Rosalind Franklin à Palaiseau,
Quartier de l'Ecole Polytechnique - © Carlos Ayesta

Résidences étudiantes réalisées à Paris-Saclay

Images de référence



Paris-Saclay, Résidence All Suites Pichet - © Pierre L'Excellent



